

17
Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die amtliche Sammlung!

Gesetz: BGB §§ 313, 125, 242; 3. NotVO vom 6. Oktober 1931
(RGBl I, 537), Vierter Teil, Kap. II

Rechtssatz: 1. Auch bei Kleinsiedlungen bedarf der Grund-
stücksveräußerungsvertrag gemäss § 313 BGB
der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung.
2. Im Verhältnis zwischen Siedlungsträger und
Siedler kann der Träger an einen an sich wegen
Mangels der Form des § 313 BGB nichtigen Sied-
lungsvertrag nach Treu und Glauben gebunden
sein.

Aktenzeichen: V ZR 108/53

Urteil des BGH vom 18. Februar 1955

LG Stuttgart

OLG Stuttgart

Verkündet
am 18. Februar 1955
Hoffmeister, Justizangestellter
als Urkundsbeamter der
Geschäftsstelle

I m N a m e n d e s V o l k e s

In dem Rechtsstreit

der W [REDACTED] H [REDACTED] GmbH in S [REDACTED],
K [REDACTED] strasse [REDACTED], gesetzlich vertreten durch die
Geschäftsführer Dr. jur. Erich H [REDACTED] und Dipl.-Kauf-
mann Emil B [REDACTED], beide in S [REDACTED], K [REDACTED] strasse [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägerin und Revisionsklägerin,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

g e g e n

Frau Maria S [REDACTED] geb. R [REDACTED] in S [REDACTED], R [REDACTED]
[REDACTED], Auf den B [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und Revisionsbeklagte,
- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf die münd-
liche Verhandlung vom 18. Februar 1955 unter Mitwirkung
des Senatspräsidenten Dr. Tasche und der Bundesrichter
Dr. Oechßler, Dr. Piepenbrock, Dr. Grossmann und Dr. Spieler

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des
2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom
22. September 1953 wird auf Kosten der Beklagten zu-
rückgewiesen.

Von Rechts wegen

- 2 -

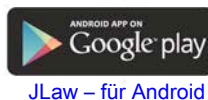
Tatbestand:

Die Klägerin und ihr früherer Ehemann Leopold S. [REDACTED], beide gebürtige Österreicher, haben im Jahre 1943 mit der Beklagten einen sogen. Träger-Siedler-Vertrag über das Grundstück Auf den B. [REDACTED] Nr. [REDACTED] in S. [REDACTED], dessen Eigentümerin die Beklagte ist, geschlossen. Die Urschriften dieses Vertrages sind nicht mehr vorhanden. Das Grundstück gehört zur Rehenhofsiedlung, einer für die Firma W. und W. S. [REDACTED] KG in M. [REDACTED] in den Jahren 1939/1940 errichteten Werksiedlung. Leopold S. [REDACTED] war im Betrieb dieser Firma in S. [REDACTED] als Modellschreiner beschäftigt, wurde im Jahre 1945 zum Wehrdienst eingezogen, geriet in Kriegsgefangenschaft und wurde im Jahre 1946 nach Österreich entlassen. Nach S. [REDACTED] ist er nicht mehr zurückgekehrt. Seine Ehe mit der Klägerin wurde durch Urteil des Landgerichts Wien vom 27. April 1950 rechtskräftig geschieden. Die Klägerin und deren früherer Ehemann hatten das Anwesen im Jahre 1940 zunächst als Pächter bezogen.

Die Parteien sind darüber einig, dass zu dem Träger-Siedler-Vertrag das vorgelegte Muster 3 a benützt worden ist, wobei aber strittig ist, ob der "Nachsatz zu § 11" zum Inhalt des Vertrags gemacht worden ist. Dieser lautete dahin:

"Laut dem zwischen der So. [REDACTED] Bau-GmbH in S. [REDACTED] und der W. [REDACTED] H. [REDACTED] GmbH in S. [REDACTED] abgeschlossenen Vertrag vom 24.11.1939 - 8.12.1939 kann dem Siedler und Gefolgschaftsmitglied ausserdem gekündigt werden, wenn

- a) der Siedler freiwillig seine Arbeitsstelle im Werk aufgibt,
- b) dem Siedler aus wichtigem Grund auf Grund eigenen Ver-



schuldens das Arbeitsverhältnis gekündigt wird

c)".

In § 8 des Vertrags war bestimmt, dass die Beklagte nach Ablauf einer Probezeit, in der die Siedler das Grundstück pachtweise innehaben sollten, ihnen auf ihren Antrag das Grundstück zu übereignen hat, wenn die Siedler ihren Verpflichtungen drei Jahre hindurch pünktlich nachgekommen sind, die Stelle ordnungsgemäss bewirtschaftet haben und wenn darüber hinaus keine Umstände bekanntgeworden oder eingetreten sind, die ihrer Zulassung als Siedler entgegenstehen oder entgegengestanden hätten. Die Probezeit war, nachdem sie durch die Württembergische Landeskreditanstalt als Bewilligungsbehörde verlängert worden war, am 31. Dezember 1948 abgelaufen.

Am 8. April 1946 hatte die Klägerin 10.700 RM an die Beklagte "zur Tilgung ihrer Hypothekenschulden" überwiesen. Dieser Betrag, der der Klägerin in Höhe von ca. 8.700 RM von ihrem Untermieter W. zur Verfügung gestellt worden war, im übrigen aus ihren eigenen Mitteln stammte, wurde der Klägerin zunächst als sogen. Eigenkapital gutgeschrieben, und sie wurde mit Schreiben vom 15. Mai 1946 entsprechend benachrichtigt. Am 11. September 1946 liess die Beklagte den ganzen Betrag wieder an die Klägerin zurückgehen, da sie das Geld, als nicht von der Klägerin herrührend, nicht annehmen könne. Am 4. November 1946 überwies die Klägerin wiederum 10.700 RM und bezahlte im Februar 1947 weitere 800 RM an die Beklagte. Mit Schreiben vom 14. April 1947 kündigte die Beklagte die erneute Rückgabe des Geldes an und begründete dies durch Schreiben vom 16. Mai 1947 u. a. damit, daß eine Heimstätte nur mit unkündbarem Tilgungsdarlehen, nicht aber mit privaten Darlehen finanziert werden könne. Nach Verrech-

77

- 4 -

nung mit inzwischen aufgelaufenen Mietrückständen hinterlegte die Beklagte am 19. Juni 1948 den Restbetrag von 10.718,50 RM beim Amtsgericht Schwäbisch Gmünd zu Gunsten der Klägerin. Auf deren Beschwerde wurde jedoch die Annahmearordnung des Urkundsbeamten der Hinterlegungsstelle durch richterlichen Beschluss vom 17. Juli 1948 aufgehoben. Die Beklagte erhielt später den umgestellten Betrag von insgesamt 696,70 DM zurück.

Mit Schreiben vom 23. Dezember 1948 an die Klägerin kündigte die Beklagte das Vertragsverhältnis und das Anwartschaftsrecht mit der Begründung, dass die Klägerin die Voraussetzungen für die Zulassung als Kleinsiedler sowohl im Hinblick auf die Bewirtschaftung als auch mit Rücksicht auf ihre persönlichen Verhältnisse nicht erfülle.

Auf den Einspruch der Klägerin stellte die Württembergische Landeskreditanstalt als Bewilligungsbehörde entsprechend der im Träger-Siedler-Vertrag vorgesehenen Regelung durch Schiedsgutachten vom 6. September 1950 fest, dass ein wichtiger Grund zur Kündigung nicht gegeben sei.

Durch Erklärung vom 20. März 1952 verzichtete Leopold S. [REDACTED] auf seine sämtlichen Rechte aus dem Siedlungsvertrag.

Am 4. Juli 1952 hat die Klägerin Klage mit dem Antrag erhoben,

die Beklagte zu verurteilen, das Grundstück S. [REDACTED] [REDACTED], B. [REDACTED], Rehhof, an die Klägerin aufzulassen und in deren Eintragung als Eigentümerin einzuwilligen.

Die Beklagte hat Klagabweisung beantragt.

Das Landgericht hat dem Klagantrag stattgegeben.

Während des Berufungsverfahrens ist der Verzicht des Leopold S. auf seine Rechte aus dem Siedlungsvertrag durch Bescheid der Landeszentralbank von Baden-Württemberg vom 24. Juli 1953 devisenrechtlich genehmigt worden.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Beklagten mit der Maßgabe zurückgewiesen, dass die Eigenschaft des Grundstücks als Heimstätte und die Beklagte als Ausgeber der Heimstätte in das Grundbuch einzutragen sind.

Mit der Revision erstrebt die Beklagte die Abweisung der Klage. Die Klägerin beantragt Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Nach dem zwischen den Parteien geschlossenen Träger-Siedler-Vertrag sei die Beklagte, wenn gewisse Voraussetzungen erfüllt seien, zur Übertragung des Eigentums an dem Siedlungsgrundstück auf den Siedler verpflichtet. Ein derartiger Vertrag bedürfe gemäss § 313 BGB grundsätzlich der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung. Diese habe nicht stattgefunden. Es sei zweifelhaft, ob von diesem Grundsatz bei Kleinsiedlungen eine Ausnahme bestehe, weil etwa der Träger des Siedlungsvorhabens schon kraft Gesetzes nach Ziffer 36-37 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung vom 14. September 1937 verpflichtet sei, den Siedlern einen Anspruch auf Übertragung des Eigentums am Grundstück einzuräumen und ihnen später demzufolge das Eigentum zu übertragen. Die Frage könne aber dahingestellt bleiben; denn der Berufung auf den Mangel der etwa erforderlichen Form stehe der Einwand der Arglist entgegen. Ein Träger-Siedler-Vertrag sei von der Beklagten in keinem Fall öffentlich beurkundet worden und sie

habe diesen Mangel der Beurkundung auch nie beanstandet. Sie habe auch nicht behauptet, sie habe die Klägerin oder ihren Ehemann auf die Notwendigkeit einer Beurkundung jemals aufmerksam gemacht. Die Beklagte verstosse daher gegen Treu und Glauben, wenn sie nunmehr unter Hinweis auf den Formmangel sich von dem Vertrag lossagen wolle. Der Grundsatz von Treu und Glauben gelte auch gegenüber der zwingenden Vorschrift des § 125 BGB.

Die Revision bittet um Nachprüfung, ob das Berufungsgericht mit Recht den Einwand der Nichtigkeit des Träger-Siedler-Vertrags wegen Nichteinhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Form an dem Grundsatz von Treu und Glauben habe scheitern lassen. Dies sei nur in Ausnahmefällen zur Vermeidung schlechthin untragbarer Ergebnisse zulässig. Ein solcher Ausnahmefall sei aber in Anbetracht der mehrfachen Bedenken gegen die Zulassung der Klägerin als Siedlerin nicht gegeben. Es komme aber auf die Umstände des Einzelfalls entscheidend an.

Auch bei Kleinsiedlungen besteht keine Ausnahme von dem Grundsatz, dass der Grundstücksveräußerungsvertrag gemäss § 313 BGB der gerichtlichen oder notariellen Beurkundung bedarf. Der Auffassung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (NJW 1950, 913), der sich Palandt (14. Aufl. § 313 Anm 2) anschliesst, kann nicht zugestimmt werden, dass der Träger-Siedlervertrag der öffentlichen Beurkundung nicht bedürfe, da die Pflicht zur Übertragung der Siedlung schon gesetzlich festgelegt sei. Der Zweck des § 313, den Grundstücksveräußerer vor Übereilung zu schützen, ist zwar hier nicht besonders vordringlich; denn es ist ja gerade die Aufgabe der Siedlungsträger, das Land, das ihnen zur Verfügung steht, den Siedlern auszugeben. Dieser Schutz vor Übereilung ist aber nur das gesetzgeberische Motiv für die Bestimmung des

§ 313 BGB, nicht etwa ihre tatbestandliche Voraussetzung. Es ist auch nicht richtig, daß sich der Anspruch auf Übertragung des Eigentums an der Siedlerstelle auf den Siedler aus dem Gesetz ergibt; denn maßgebend ist eben der Vertrag, durch den das Träger-Siedlerverhältnis begründet wird und vor Abschluss dieses Vertrags sind beide Vertragspartner frei; der Anspruch auf Übertragung des Eigentums kann also nur auf einem entsprechenden Vertrag beruhen.

Dieses Formerfordernis stellt auch keine untragbare finanzielle Belastung der Siedler dar, da alle Geschäfte, die zur Durchführung von Siedlungsvorhaben dienen, gebührenfrei (§ 29 Reichssiedlungsgesetz i.V.m. 3. Notverordnung vom 6. Oktober 1931 - RGBl I, 537 - 4. Teil § 20; § 34 Reichsheimstättengesetz) oder doch hinsichtlich der Notariatsgebühren begünstigt sind (VO vom 15. April 1936 - RGBl I, 368).

Die Notwendigkeit der Einhaltung der Form wird auch im Schrifttum überwiegend angenommen (Stoll, Die Rechtsbeziehungen zwischen Träger, Siedler, Einlieger und Heimstättenausgeber bei der Kleinsiedlung - Sonderdruck der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel - S 7; derselbe auch Bundesbaublatt 1954, 110 /1127; Gisbertz-Gase, Das deutsche Kleinsiedlungsrecht Bd I 1936 S 64 - die Einschränkung, dass bei Gebietskörperschaften und gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsunternehmen auf die gerichtliche oder notarielle Beurkundung in der Regel verzichtet werden könne, da hier die Gewähr bestehe, dass die Ansprüche der Siedler befriedigt würden, ist nicht eine Rechtsansicht, sondern lediglich eine für die Praxis gedachte (nicht unbedenkliche) Empfehlung. Dieser Auffassung steht nicht entgegen, dass bei Übertragung eines einer Baugenossenschaft gehörigen Eigenheims an einen Genossen die Einhaltung der Form des § 313 BGB nicht für erforderlich gehalten wird (BGHZ 15, 177 /1827;

RGZ 156, 213 /2157); denn die Stellung eines Genossen einer Baugenossenschaft ist eine andere als die des Siedlers gegenüber einem Siedlungsunternehmen.

Da bei dem zwischen den Parteien geschlossenen Träger-Siedlervertrag die Form des § 313 BGB nicht eingehalten worden ist, ist weiter zu prüfen, ob die Berufung auf die Nichtigkeit des Vertrags aus besonderen Gründen abzulehnen ist. Die Frage, inwieweit gegenüber der Vertragspartei, die sich auf die Nichtigkeit eines Grundstücksveräußerungsvertrags wegen eines Formmangels beruft, die Einrede der Arglist oder des Verstosses gegen Treu und Glauben erhoben werden kann, ist zu verschiedenen Zeiten verschieden beantwortet worden. Zunächst hat sich das Reichsgericht auf den Standpunkt gestellt, dass Formvorschriften gegenüber die Berufung auf Treu und Glauben versagen muss, da sonst die Vorschriften bedeutungslos sein würden (RGZ 52, 5). Später wurde dieser Einwand zugelassen, wenn auf der Seite dessen, der der Geltendmachung der Formnichtigkeit entgegentrat, ein Irrtum über die rechtliche Notwendigkeit der Formlichkeit vorgelegen hat und dieser Irrtum vom Geschäftsgegner schuldhaft, mindestens fahrlässig verursacht worden war (RGZ 117, 121 /1247; 107, 357). In der weiteren Folge wurde angenommen, dass die Einrede der Arglist auch erhoben werden kann, wenn der, der sich auf den Formverstoß beruft, wenn auch unabsichtlich, eine Haltung eingenommen hat, die mit seinem früheren Verhalten unvereinbar ist (RGZ 153, 59 /607), und wenn eine Partei, sei es auch unabsichtlich, die andere zum Absehen vom erforderlichen Abschluss eines formgültigen Vertrags veranlasst hat, indem diese darauf annahm, formlose Vereinbarungen genügten (RGZ 157, 207 /2097). Das Reichsgericht hat daran auch gegenüber den Angriffen von Matthiessen (Deutsches Gemein- und Wirtschaftsrecht 1938, 213; 1939, 223 und Anm in NJW 1938, 2426 zu RAG vom 15. Juni

1938 RAG 10, 38 - gegen Matthiessen Stutzer in DGWR 1939, 219) festgehalten (RGZ 169, 65 737; 170, 203 2047). Hier ist die Frage der Nichtbeachtung von Formmängeln allgemein dahin gestellt, ob es nach den Beziehungen der Parteien und den gesamten Umständen des Falls Treu und Glauben widersprechen würde, Vertragsansprüche an dem Formmangel scheitern zu lassen (über diese Entwicklung vgl auch Tasche in Jherings Jahrbücher 90, 107 - 111). Nach dem 2. Weltkrieg hat das Oberlandesgericht Koblenz (Urteil vom 23. Juni 1948 in DRZ 1949, 40 = HRE 2, 1) den Widerspruch Matthiessens wieder aufgenommen. Die Rechtsprechung ist aber nicht ihm, sondern dem Reichsgericht gefolgt (OGHZ 1, 217 = NJW 1949, 62 = MDR 1949, 31; OGH in NJW 1950, 25; OLG Stuttgart in HRE 2, 223). Der Oberste Gerichtshof will allerdings den Einwand der Arglist nur als Ausnahme zulassen, wenn der den Parteien auch bei nichtigem Vertrag gewährte Rechtsschutz nicht ausreicht, vielmehr gerade die Verweigerung der dem Vertrag entsprechenden Erfüllung mit Treu und Glauben unvereinbar erscheint (ebenso OLG Frankfurt in NJW 1951, 422). Auf denselben Standpunkt hat sich der erkennende Senat in einem Beschluss vom 16. Februar 1954 - V BLw 60/53 - (BGHZ 12, 286 3047) gestellt, wobei er ausführte, in Wirklichkeit handle es sich hierbei nicht um die Berücksichtigung eines Einwands des Geschäftsgegners, mit dessen Hilfe die Berufung auf den Mangel der Form unwirksam gemacht werde, sondern um eine besondere Gestaltung des Falls, angesichts deren von Amts wegen dem Mangel der Form die Rechtsfolge der Nichtigkeit mit Rücksicht auf Treu und Glauben zu versagen sei (vgl weiter noch Beschluß vom 9. Februar 1955 VBLw 59/54).

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Es handelt sich zwar nur darum, dass die Beklagte jahrelang ihre Siedlungsverträge mit den Siedlern nur privatschriftlich

abgeschlossen hat, ohne dass Anhaltspunkte vorlägen, daß sie bei den Siedlern irgendwie falsche Vorstellungen über die Notwendigkeit der Einhaltung der Form hervorgerufen hätte. Aber die Beklagte stand den rechtsunkundigen Siedlern mit dem ganzen Gewicht ihres Ansehens gegenüber und sie hatte kraft des zwischen ihr und den Siedlern bestehenden Geschäftsbesorgungsvertrags (vgl Stoll aaO S 9 u 10) den Siedlern gegenüber eine weitgehende Betreuungspflicht (vgl Nr 25 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung [KSB] vom 14. September 1937 / 23. Dezember 1938). Die Siedler andererseits hatten zu ihr das Vertrauen, dass sie wisse, wie diese Rechtsangelegenheiten zu behandeln seien, um die Siedler vor Schaden zu bewahren, dass sie auch den Willen habe, es recht zu machen und ihre Betreuungspflicht in einer Weise erfülle, die die Rechtsstellung der Siedler durch Beachtung der in Betracht kommenden gesetzlichen Vorschriften, insbesondere der Formvorschriften, sicherstelle. Die Beklagte hat bisher den Einwand der Nichtigkeit nie erhoben, und es kann den berechtigten Interessen der Siedler nur das entsprechen, daß der Klägerin die Erfüllung des Vertrags, nicht irgend ein anderer Rechtsbehelf aus einem nichtigen Vertrag gewährt wird. Wenn die Revision meint, von einem untragbaren Ergebnis könne in Anbetracht der mehrfachen Bedenken gegen die Zulassung der Klägerin als Siedlerin nicht gesprochen werden, so liegt der Verstoß gegen Treu und Glauben gerade darin, dass die Beklagte gegenüber dem Vertrauen des Siedlers, nun eine gesicherte Rechtsstellung erlangt zu haben und entgegen ihrer Pflicht, dem Siedler eine solche Rechtsstellung zu verschaffen (Nr 36 KSB), sich die Möglichkeit offen gehalten hat und weiter offenhält, den Vertrag tatsächlich in der Schwebe und es jahrelang in ihrem Belieben zu lassen, ob sie den Vertrag erfüllen oder seine Nichtigkeit geltend machen will, und daß sie sich beim Auftreten von Meinungsverschiedenheiten und sonstigen Streitigkeiten auf diese Möglichkeit berufen kann und beruft.

2. Das Berufungsgericht hat weiter ausgeführt: Die Beklagte könne mit dem Einwand nicht mehr gehört werden, die Klägerin habe selbst auf ihre Rechte aus dem Vertrag verzichtet. Dieses Vorbringen werde sowohl nach § 529 III als nach §§ 279 II, 272 ZPO als verspätet zurückgewiesen. Dieser Einwand sei erstmals im ersten Verhandlungstermin in zweiter Instanz am 2. Juni 1935 vorgetragen worden. Trotz Aufforderung der Klägerin im Schriftsatz vom 6. Juni 1953 (Bl 76 GA) habe die Beklagte ihr Vorbringen nicht näher begründet. Die Berücksichtigung des Vorbringens der Beklagten hätte also eine wesentliche Verzögerung des Verfahrens herbeigeführt.

Die Revision hält die Zurückweisung des Vorbringens als verspätet nicht für gerechtfertigt. Sie weist darauf hin, der Verzicht der Klägerin auf die Siedlerstelle zugunsten der Familie Ditter sei in den Akten der Landeskreditanstalt und in dem dem Gericht vorgelegten Schriftwechsel der Parteien mehrfach behandelt worden. Diese Schriftstücke seien Gegenstand der mündlichen Verhandlung gewesen. Der Einwand des Verzichts sei im Termin vom 2. Juni 1953 erhoben worden und im Termin vom 1. September 1953 hätte das Schreiben vom 1. Dezember 1947, in dem die Beklagte von einem Tausch mit den Eheleuten D. [REDACTED] spreche, vorgelegt und der in der Sitzung anwesende Zeuge Bl. [REDACTED] und die Klägerin zu der Frage des Verzichts gehört werden können. Die Revision rügt dabei auch die Verletzung des § 139 ZPO.

Weder aus den Gründen des Berufungsgerichts noch aus der Revisionsbegründung ergibt sich, welches Vorbringen der Beklagten eigentlich zurückgewiesen worden ist. Der Einwand des Verzichts ist erstmals in der mündlichen Verhandlung vom 2. Juni 1953 erhoben worden, aber offenbar ist zur tatsächlichen Begründung dieses Einwands jedenfalls nicht mehr vor-

Getragen worden, als was sich aus den Akten der Württembergischen Landeskreditanstalt als Schiedsgutachterstelle und aus dem vorgelegten Schriftwechsel ergibt. Das, auf was die Revision in diesem Zusammenhang hinweist, ist auch im Berufungsurteil erörtert. Trotz der Aufforderung der Klägerin im Schriftsatz vom 6. Juni 1953 hat die Beklagte bis zum Termin vom 1. September 1953 schriftsätzlich nichts über die Frage des Verzichts vorgetragen. Es käme also darauf an, was im Termin vom 1. September 1953 mündlich vorgetragen wurde. Erst daraus könnte entnommen werden, ob die Behandlung dieses Vorbringens die Erledigung des Rechtsstreits verzögert hätte. Da aus dem Tatbestand des Berufungsurteils über einen solchen Vortrag nichts zu entnehmen ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Beklagte im letzten Termin nichts weiteres vorgetragen hat. Ein Verstoss gegen § 139 ZPO liegt nicht vor. Die Beklagte war durch einen Rechtsanwalt vertreten, dieser hatte selbst im Termin vom 2. Juni 1953 die Frage des Verzichts aufgeworfen. Er ist zwar nicht durch eine Frage des Gerichts, aber durch den Gegner aufgefordert worden, sich weiter darüber zu erklären. Unter diesen Umständen bedurfte es eines Hinweises durch das Gericht im Sinne des § 139 ZPO im Termin vom 1. September 1953 nicht mehr. Der Entscheidung des Berufungsgerichts konnte also nur der Inhalt der Akten der Landeskreditanstalt und der Korrespondenz sowie die Erklärung, dass die Beklagte sich auf den angeblichen Verzicht der Klägerin stützen wolle, zugrunde gelegt werden. Eine Entscheidung über dieses Vorbringen war ohne Verzögerung möglich. Eine Zurückweisung dieses Vorbringens war daher allerdings nicht gerechtfertigt, liegt aber in Wahrheit gar nicht vor; denn das Berufungsgericht bringt deutlich zum Ausdruck, daß der Inhalt der Akten ohne weiteres Vorbringen und Beweisantritte seitens der Beklagten es nicht möglich macht, einen Verzicht der Klägerin festzustellen. Die Ausführungen des Berufungsgerichts sind also dahin zu verstehen, dass der Einwand des Verzichts aus sachlichen Gründen habe zurückgewiesen werden

müssen. Gegen diese Feststellung bestehen keine Bedenken.

3. Das Berufungsgericht erörtert weiter, der frühere Ehemann der Klägerin habe nicht ohne Zustimmung der Beklagten auf sein Recht aus dem Vertrag verzichten können. Ein einseitiger Verzicht wäre allenfalls möglich gewesen, wenn es sich um ein Aufgeben einer Anwartschaft auf ein in Zukunft entstehendes Recht, nicht eines betagten Anspruchs auf Übereignung des Grundstücks handeln würde. Das könne aber dahingestellt bleiben, denn der Träger-Siedler-Vertrag begründe auch Pflichten, von denen sich der Ehemann der Klägerin nicht habe einseitig lossagen können. Das sei aber auch nicht geschehen. Die Beklagte habe wiederholt erklärt, sie könne die Siedlerstelle auf die Klägerin nicht übertragen, solange die Zustimmung des Ehemanns nicht vorliege. Damit habe sich die Beklagte bereit erklärt, den Ehemann S. aus dem Vertrag zu entlassen. Ein daraufhin erfolgter Verzicht des Ehemanns stelle also die Annahme des durch die Klägerin vermittelten Angebots der Beklagten dar, den mit ihm geschlossenen Vertrag aufzuheben. Diese Erklärung habe nicht der Form des § 313 BGB bedurft.

Die Beklagte könne also nicht geltend machen, der Verzicht sei ohne ihr Einverständnis erfolgt, jedenfalls könne sie heute ihre Zustimmung nicht mehr versagen, nachdem sie den Verzicht zunächst ausdrücklich verlangt habe.

Der Verzicht des Ehemanns S. habe die Rechte der Klägerin nicht beeinträchtigt. Zwar hätten in § 13 des Träger-Siedler-Vertrages beide Eheleute die Verpflichtungen aus dem Vertrag als Gesamtschuldner übernommen, mit der Maßgabe, daß Tatsachen, die auch nur hinsichtlich eines der Gesamtschuldner vorliegen oder eintreten, für und gegen jeden von ihnen wirken. Diese Bestimmung beziehe sich aber nur auf die Stellung der früheren Eheleute S. als Schuldner. Soweit es

sich jedoch um ihre Stellung als Gläubiger, hier den Verzicht auf das Anwartschaftsrecht handle, bleibe es bei der allgemeinen Regel des § 432 Abs 2 BGB, dass eine Tatsache, die nur in der Person eines der Gläubiger eintrete, nicht für und gegen die anderen Gläubiger wirke. Ausserdem habe die Beklagte durch ihr Angebot, den Ehemann aus dem Vertrag zu entlassen, sich damit einverstanden erklärt, dass dieser Verzicht nicht gegen die Klägerin wirke. § 13 wäre also durch spätere Vereinbarung ohnehin ausgeschlossen worden. Aus der Entlassung des Ehemanns und der wiederholt erklärten Bereitschaft der Beklagten, die Siedlerstelle gegebenenfalls auf Frau S. allein zu übertragen, folge weiter, daß auch § 432 Abs 1 BGB nicht mehr anzuwenden sei.

Die Revision hat insoweit Angriffe nicht erhoben. Ein Rechtsverstoss ist nicht zu erkennen.

4. Das Berufungsgericht fährt fort, die Beklagte habe gemäss § 11 des Träger-Siedler-Vertrags unter den Voraussetzungen der §§ 553, 554 BGB fristlos und aus einem wichtigen Grund unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen können. Das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 553 und 554 BGB behaupte die Beklagte selbst nicht. Sie glaube aber, daß eine Reihe anderer Gründe gegeben sei.

Soweit die Kündigung auf solche Gründe gestützt werde, die schon der Württembergischen Landeskreditanstalt bei Erstattung des Schiedsgutachtens bekannt gewesen seien, sei das Berufungsgericht an dieses Gutachten gebunden, sofern nicht besondere Gründe eine abweichende Beurteilung erforderten, insbesondere das Ergebnis nicht im Sinne des § 319 BGB als offenbar unbillig zu bezeichnen sei.

Die Beklagte könne sich also nicht darauf berufen, daß die Klägerin die Siedlerstelle schlecht bewirtschaftete und

angeblich in "wilder Ehe" lebe. Es könnten auch die Gründe nicht herangezogen werden, auf die das Schiedsgutachten nicht ausdrücklich eingegangen sei, die aber bei Erstattung des Gutachtens aktenkundig gewesen seien. Hier handle es sich um den etwaigen Wechsel der Staatsangehörigkeit der Klägerin und darum, dass ihr früherer Ehemann die Siedlung nicht mehr bewohne.

Die in Österreich geborene und in erster und zweiter Ehe mit einem Österreicher verheiratete Klägerin sei ohne Zweifel nach dem Österreichischen Gesetz über die Überleitung in die österreichische Staatsbürgerschaft vom 10. Juli 1945 seit 27. April 1945 wieder Österreicherin. Fraglich sei jedoch, ob sie daneben die im Jahre 1938 erworbene deutsche Staatsangehörigkeit beibehalten oder wieder verloren habe. Das könne aber dahingestellt bleiben. Selbst wenn die Klägerin heute nur noch die österreichische Staatsangehörigkeit hätte, käme aus diesem Grund eine Kündigung nicht in Betracht. Auch wenn nach Ziff 5 I der Kleinsiedlungsbestimmungen nur "deutsche Reichsangehörige" als Siedler hätten zugelassen werden können und der Verlust der deutschen Staatsangehörigkeit auch heute noch einen Umstand im Sinne des § 11 des Vertrags darstellen könnte, so könnte dies dann nicht der Fall sein, wenn der Verlust der deutschen Staatsangehörigkeit nicht auf dem freien Entschluss des Siedlers, sondern allein auf dem Ablauf des politischen Geschehens beruhen würde.

Die Revision geht davon aus, dass die Klägerin Österreicherin sei und ausser der österreichischen nicht auch noch die deutsche Staatsangehörigkeit besitze, während die Klägerin geltend macht, sie sei deutsche Staatsangehörige. Die Revision meint weiter, nach Ziff 1, 4, 5 und 36 der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung müssten die

Siedlerfamilien Reichsangehörige sein, und es sei rechtsirrig, wenn das Berufungsgericht meine, der Verlust der deutschen Staatsangehörigkeit, der auf dem Ablauf des politischen Geschehens beruhe, sei kein wichtiger Kündigungsgrund. Das Schiedsgutachten der Landeskreditanstalt habe den Wechsel der Staatsangehörigkeit nicht erörtert, aber selbst wenn dies der Fall wäre, könnte und müsste dieses Gutachten vom ordentlichen Gericht nachgeprüft werden, wenn besondere Gründe eine vom Schiedsgutachten abweichende Beurteilung erforderten. Das Hindernis der fehlenden Staatsangehörigkeit stehe dem Klaganspruch auch unabhängig von der Kündigung im Weg.

Mit dieser Einwendung vermag die Revision nicht durchzudringen. Es ist richtig, dass die Frage, ob gebürtige Österreicher, die im Zeitpunkt der Wiedererrichtung der Republik Österreich im Gebiet der jetzigen Bundesrepublik Deutschland lebten und hier geblieben sind, auch noch die deutsche Staatsangehörigkeit neben der österreichischen, deren Besitz unterstellt sein mag (BVerwG in NJW 1955, 35 377), besitzen, umstritten ist und dass dabei insbesondere die Auffassung der Gerichte (BGHZ 3, 178; BVerwG in NJW 1955, 35; vgl dazu auch die ablehnende Anmerkung von Jerusalem) und die zehnjährige Praxis der deutschen Staatsangehörigkeitsbehörden ("Deutsche Gesetzgebung", die Arbeit der Bundesorgane 1955 S 11) auseinandergehen. Um diese Frage zu bereinigen, hat die Bundesregierung dem Bundesrat den Entwurf eines Gesetzes zur Bereinigung deutsch-österreichischer Staatsangehörigkeitsfragen zugeleitet ("Deutsche Gesetzgebung" 1955, S 11; NJW 1955, 134). In diesem Entwurf ist vorgesehen, daß die Verordnungen über die deutsche Staatsangehörigkeit im Land Österreich vom 3. Juli 1938 (RGBl I, 790) und vom 30. Juni 1939 (RGBl I, 1072) mit Wirkung vom 27. April 1945 aufgehoben werden sollen und dass, wer nach diesen Bestimmungen

die deutsche Staatsangehörigkeit am 27. April 1945 besessen hat, sie mit Ablauf dieses Tages verloren hat. Den Betroffenen soll aber das Recht vorbehalten bleiben, die deutsche Staatsangehörigkeit durch bloße Erklärung auf den Zeitpunkt ihres Verlusts wieder zu erwerben, wenn sie den dauernden Aufenthalt seit dem 27. April 1945 im Gebiet des deutschen Reichs nach dem Stand vom 31. Dezember 1937 haben.

Dem Berufungsgericht ist aber darin beizustimmen, daß es auf die Frage, ob die Klägerin aus staatspolitischen Gründen etwa die Staatsangehörigkeit in der Bundesrepublik Deutschland verloren hat, nicht ankommt. Der Begriff der Reichsangehörigkeit im Sinne der Bestimmungen über die Förderung der Kleinsiedlung (KSB) vom 14. September 1937 - 23. Dezember 1938 (RABl 1937 I, 227, 252 und 1939 I, 13) kann nicht ohne weiteres mit der Staatsangehörigkeit in der Bundesrepublik Deutschland gleichgestellt werden. Er umfasst vielmehr einen viel weiteren Kreis von Personen, und beim Verlust der Reichsangehörigkeit hat man im Jahre 1938 an ganz andere Fälle gedacht als an den Verlust durch grundlegende Änderung der staatsrechtlichen Verhältnisse. In einer Zeit, in der dem deutschen Volk die Aufgabe gestellt ist, eine ungeheuer grosse Zahl deutschstämmiger Flüchtlinge in das Volksganze einzugliedern und ihnen in Deutschland erträgliche Lebensverhältnisse zu verschaffen, würde es eine unerträgliche Härte sein, Personen, die zur Zeit des Abschlusses des Träger-Siedler-Vertrags Reichsangehörige waren und auch nach dem verlorenen Krieg in der Bundesrepublik Deutschland ihren Wohnsitz und damit hier den Mittelpunkt ihrer Lebensbeziehungen beibehielten, Deutschland also die Treue hielten, dadurch zu bestrafen, daß man den aus staatspolitischen Gründen sich ergebenden Verlust der deutschen Staatsangehörigkeit als wichtigen Grund für

die Kündigung des Siedlervertrags ansehen würde.

Da dieser Einwand sachlich unbegründet ist, kann es dahingestellt bleiben, ob die Beklagte, nachdem die Württembergische Landeskreditanstalt als Schiedsgutachterstelle das Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Kündigung verneint hat, im Verfahren vor dem Prozeßgericht überhaupt noch weitere Kündigungsgründe geltend machen konnte, und wenn diese Frage zu bejahen ist, ob die Parteien darauf verzichten könnten, die Frage der Zulässigkeit der Kündigung wegen dieser neu vorgebrachten Gründe noch einmal der Schiedsgutachterstelle vorzulegen.

5. Das Berufungsgericht hat die weiteren Einwände der Beklagten erörtert und für unbegründet erklärt, der Ehemann S. sei verpflichtet gewesen, die Kleinsiedlung selbst zu bewohnen und die Verletzung dieser Pflicht könne auch der Klägerin gegenüber einen Kündigungsgrund abgeben, ferner ein Recht zur Kündigung könne aus dem Umstand abgeleitet werden, dass der Ehemann Smely seine Arbeitsstelle bei der Firma Sc. aufgegeben habe.

Die Revision hat dagegen Einwendungen nicht erhoben und es ist insoweit auch kein Rechtsverstoss zu erkennen.

Das Berufungsgericht hat dann die von der Klägerin geleisteten Zahlungen erörtert und kommt zu dem Ergebnis, die Schuld der Klägerin sei am 21. Juni 1948 in vollem Umfang erloschen gewesen. Es hat weiter ausgeführt, obwohl die Vertragsurkunde nicht mehr vorhanden sei, sei das Berufungsgericht auf Grund der Auskunft des Grundbuchamts S. über die sonstigen Grundstücke auf dem Rehhof und auf Grund des Schriftwechsels überzeugt, daß auch zwischen den Parteien die Ausgabe des Grundstücks als Heimstätte vereinbart worden sei. Die Klage habe daher nur bezüglich des

in zweiter Instanz gestellten Hilfsantrags, der als sachdienlich zuzulassen gewesen sei, Erfolg haben können.

Die Revision hat gegen diese Ausführungen Einwendungen nicht erhoben. Ein Rechtsverstoss ist insoweit nicht zu erkennen.

Die Revision ist daher unbegründet und war auf Kosten der Beklagten zurückzuweisen.

Dr. Tasche

Dr. Oechßler

Dr. Piepenbrock

Dr. Grossmann

Dr. Spieler